

Despacho n.º 16/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Desenvolvimento San Tat, Lda., de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos, sitos na Estrada do Cemitério, n.º 15, com a área global de 658,30 m² e simultânea concessão, por aforamento, de duas parcelas confinantes, com a área global de 215 m², para serem anexadas e aproveitadas com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 860.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 83/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Desenvolvimento San Tat, Lda., com sede na Avenida de Sidónio Pais, n.º 1, em Macau, é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, de quatro terrenos, sitos na Estrada do Cemitério, em Macau, com a área registral global de 658,30 m².

2. Pretendendo a referida Companhia reaproveitar os terrenos com a construção de um único edifício, apresentou na DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu da parte desta Direcção de Serviços parecer favorável, do ponto de vista de licenciamento.

Todavia, por se tratar de terrenos concedidos pelo Território e por o projecto abarcar ainda mais uma parcela de terreno do Território, não concedida, o processo ficou pendente até que a apresentante requeresse, junto da DSPECE, a regularização da parcela não concedida e fosse estabelecido acordo quanto às condições referentes ao reaproveitamento dos terrenos.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento de 29 de Maio de 1989, a Companhia de Desenvolvimento San Tat, Lda., solicitou, junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para reaproveitar conjuntamente as quatro parcelas com uma outra não concedida, com a área de 134 m², em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT e com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

4. Em face do parecer emitido pela DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer.

5. Conforme termo de compromisso firmado em 20 de Julho de 1989, pela requerente, esta aceitou os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e obrigou-se a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Através da informação n.º 244/89, de 21 de Julho, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o então Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em face do parecer concordante do director da DSPECE, exarado despacho no sentido de o processo ser remetido à Comissão de Terras.

7. No âmbito dessa Comissão, constatou-se uma diferença sensível entre a área registral dos terrenos e a área demarcada pela DSCC. Esta diferença terá resultado, seguramente, conforme os elementos cadastrais consultados, de novo alinhamento da Estrada do Cemitério. Aliás, também a parcela de que a requerente solicita a concessão, no seu requerimento, era, ao tempo da concessão dos terrenos, destinada a uma via pública que nunca foi construída.

8. Assim, foi elaborada uma nova planta pela DSCC (planta n.º 24/89, de 24 de Novembro), onde se demarcam três terrenos: o terreno «A» correspondente aos terrenos já concedidos por aforamento e de que a requerente é titular; e os terrenos «B» e «C», com as áreas respectivamente de 134 m² e 81 m², que ora se concedem, no mesmo regime, com a finalidade de serem anexados entre si por forma a constituírem um único terreno com 873 m² e ser conjuntamente aproveitados com um edifício de 8 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

9. Os terrenos concedidos encontram-se descritos na CRP sob os n.ºs 19 578, 19 707 e 19 708 todos do livro B-41 e 9 301 do livro B-26.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Janeiro de 1990, foi de parecer poderem ser autorizados os pedidos referidos em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 2, e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro os pedidos referidos em epígrafe, devendo a respectiva revisão dos contratos de concessão, por aforamento, ser titulada por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão das concessões, por aforamento, das seguintes parcelas de terreno com a área global inicial de 658,30 m², situadas na Estrada do Cemitério e assinaladas conjuntamente com a letra «A» na planta n.º 24/89, de 24 de Novembro, emitida pela DSCC e registadas na Conservatória do Registo Predial do seguinte modo:

Talhão A — Descrito sob o n.º 19 578 do livro B-41 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 6 526 do livro G-91-A e com a área inicial de 112,11 m²;

Talhão B — Descrito sob o n.º 19 707 do livro B-41 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 6 527 do livro G-91-A e com a área inicial de 113,26 m²;

Talhão C — Descrito sob o n.º 19 708 do livro B-41 e inscrito a seu favor sob o n.º 109 057 do livro G-93, tendo sido adquirido pelo segundo outorgante através da escritura lavrada em 24 de Maio de 1989 no Cartório Notarial das Ilhas e com a área inicial de 143,34 m²;

Talhão D — Descrito sob o n.º 9 301 do livro B-26 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 6 528 do livro G-91-A e com a área inicial de 289,59 m²;

b) A concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno, com 134 m² identificada com a letra «B» na referida planta, destinada a zona ajardinada e a permitir um melhor tratamento da fachada do tardo do edifício a construir sobre o terreno referido no número anterior;

c) A concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 81 m², identificada com a letra «C» na planta n.º 24/89, de 24 de Novembro, da DSCC.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 873 m², de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, terá as seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c (cerca de 187 m²);

Habitacional: parte do r/c e do 1.º ao 5.º andares (cerca de 3 674 m²);

Estacionamento: na cave 1 e 2 (cerca de 1 700 m²).

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 226 180,00 (duzentas e vinte e seis mil, cento e oitenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 29 017,00 (vinte e nove mil e dezassete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na CRP sob o n.º 19 578;

b) \$ 29 277,00 (vinte e nove mil, duzentas e setenta e sete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na CRP sob o n.º 19 707;

c) \$ 37 049,00 (trinta e sete mil e quarenta e nove) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na CRP sob o n.º 19 708;

d) \$ 75 134,00 (setenta e cinco mil, cento e trinta e quatro) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na CRP sob o n.º 9 301;

e) \$ 34 717,00 (trinta e quatro mil, setecentas e dezassete) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta;

f) \$ 20 986,00 (vinte mil, novecentas e oitenta e seis) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na mesma planta.

2. A diferença de preço resultante da actualização deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de \$ 565,00 (quinhentas e sessenta e cinco) patacas, assim discriminado:

a) \$ 72,00 (setenta e duas) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 19 578;

b) \$ 73,00 (setenta e três) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 19 707;

c) \$ 93,00 (noventa e três) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 19 708;

d) \$ 188,00 (cento e oitenta e oito) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 9 301;

e) \$ 87,00 (oitenta e sete) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mencionada planta;

f) \$ 52,00 (cinquenta e duas) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na mesma planta.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias, após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de

outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 841 235,00 (um milhão, oitocentas e quarenta e uma mil, duzentas e trinta e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 491 235,00 (quatrocentas e noventa e uma mil, duzentas e trinta e cinco) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 1 350 000,00 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 481 861,00 (quatrocentas e oitenta e uma mil, oitocentas e sessenta e uma) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula sétima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras, aos representantes dos Serviços da Administração que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Termo do prazo de multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

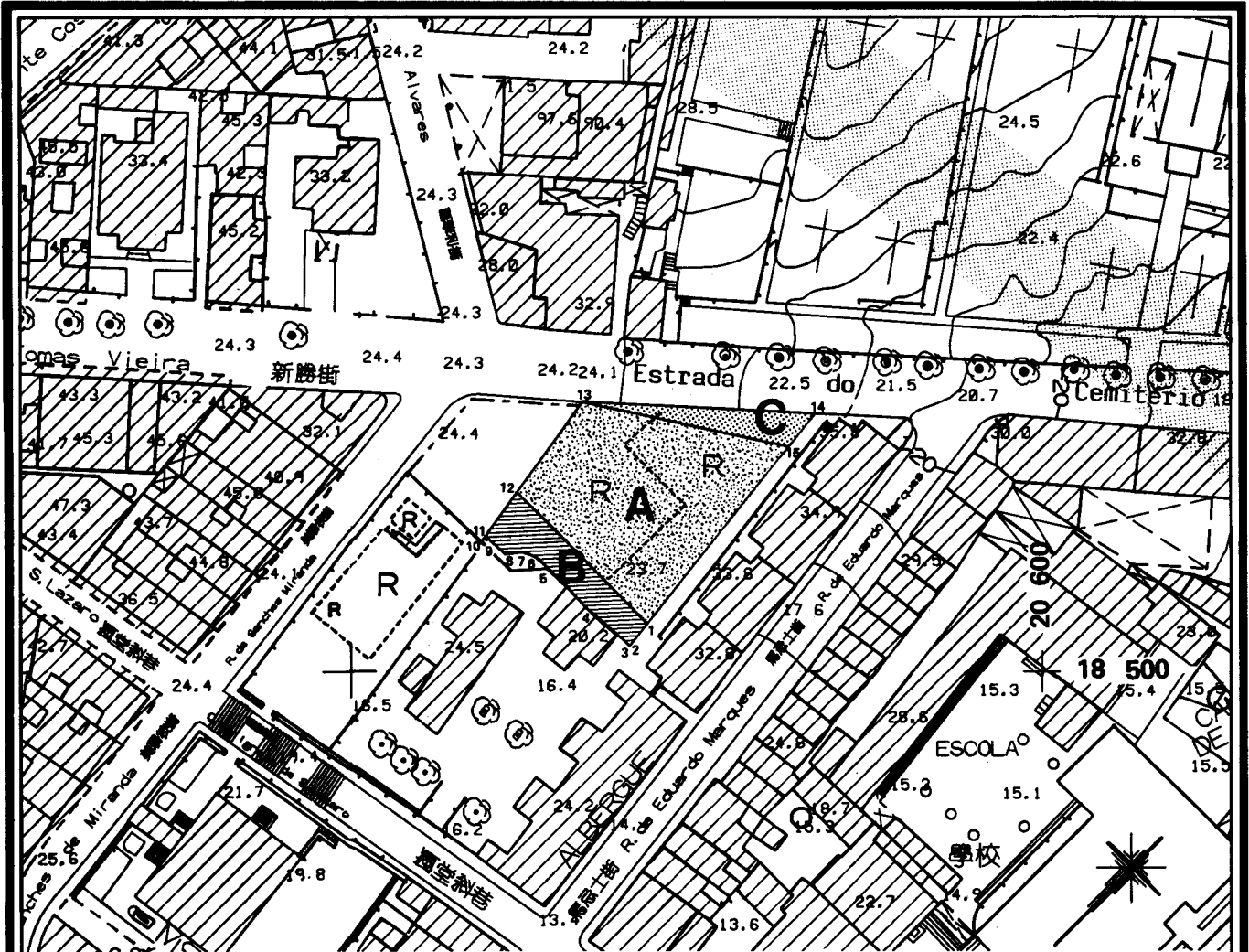
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 3 de Março de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



ESTRADA DO CEMITÉRIO

	H(m)	P(m)
1	20 542.8	18 506.7
2	20 540.5	18 503.8
3	20 540.3	18 503.8
4	20 534.5	18 508.8
5	20 529.3	18 514.4
6	20 526.9	18 516.5
7	20 525.4	18 517.3
8	20 522.5	18 516.9
9	20 519.9	18 519.3
10	20 519.5	18 519.2
11	20 519.4	18 519.2
12	20 524.3	18 525.9
13	20 533.7	18 538.9
14	20 567.0	18 537.1
15	20 563.3	18 532.4



ÁREA A = 658 m²



ÁREA B = 134 m²



ÁREA C = 81 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

Terrenos desc. sob os (Nº19578,B-41) (Nº19707,B-41)(Nº9301,B-26) e (Nº19708,B-41).
 NE - Parcela C;
 SE - Tardoz dos prédios Nºs 1 e 3(Nº 2221,B-11),Nº5(Nº20613,B-45), Nº7(Nº20614,B-45) e Nº9(Nº20615, B-45) da Rua Eduardo Marques;
 SW - Parcela B;
 NW - Terreno livre sito na Estrada do Cemitério.

- Parcela B

Terreno do Território ocupado mes ruína concedido.
 NE - Parcela A;
 SE - Tardoz do prédio da Rua Eduardo Marques Nºs 1 e 3(Nº2221,B-11);
 SW - Albergue da Santa Casa da Misericórdia;
 NW - Terreno vago do Território (parte da antiga via projectada).

- Parcela C

Terreno do Território.
 NE - Estrada do Cemitério;
 SE - Tardoz do prédio Nº9 da Rua Eduardo Marques;
 SW - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
 Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)